

Handläggare

Magnus Karman
Telefon: 08-50827036

Idrottsförvaltningen
Annika Press
Telefon: 08-50827623

Kyrkogårdsförvaltningen
Göran Höglund
Telefon: 08-50830124

Förskoleförvaltningen
Anna Moore
Telefon: 08-50800810

Till

Fastighetsnämnden
2025-04-22

Idrottsnämnden
2025-04-22

Kyrkogårdsnämnden
2025-04-23

Förskolenämnden
2025-04-22

Teknisk upprustning av Klamparen 11

Genomförandebeslut

Fastighetskontorets förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden godkänner för sin del förslag till genomförande och föreslår att kommunfullmäktige godkänner förslaget till genomförande för projekt *Teknisk upprustning av Klamparen 11* och att fastighetsnämnden medges rätt att genomföra projektet till en projektutgift redovisad i bilaga 1.
2. Fastighetsnämnden förklarar ärendet för omedelbart justerat.

Idrottsförvaltningens förslag till beslut

1. Idrottsnämnden godkänner en bedömd tillkommande hyreskostnad gällande förvaltningslokaler enligt bilaga 1 som en följd av genomförande av projekt *Teknisk upprustning av Klamparen 11* och föreslår att kommunstyrelsen godkänner den tillkommande hyreskostnaden.
2. Idrottsnämnden godkänner en bedömd tillkommande hyreskostnad gällande idrottshallen i Klamparen 11 enligt bilaga 1 som en följd av genomförande av projekt *Teknisk upprustning av Klamparen 11* och föreslår att kommunstyrelsen godkänner den tillkommande hyreskostnaden.

3. Idrottsnämnden ger idrottsförvaltningen i uppdrag att av fastighetskontoret beställa genomförande av *Teknisk upprustning av Klamparen 11* till en projektutgift redovisad i bilaga 1.
4. Idrottsnämnden förklarar ärendet för omedelbart justerat.

Kyrkogårdsförvaltningens förslag till beslut

1. Kyrkogårdsnämnden godkänner en bedömd tillkommande hyreskostnad enligt bilaga 1 som en följd av genomförande av projekt *Teknisk upprustning av Klamparen 11* och föreslår att kommunstyrelsen godkänner den tillkommande hyreskostnaden.
2. Kyrkogårdsnämnden ger kyrkogårdsförvaltningen i uppdrag att av fastighetskontoret beställa genomförande av *Teknisk upprustning av Klamparen 11* till en projektutgift redovisad i bilaga 1.
3. Kyrkogårdsnämnden förklarar ärendet för omedelbart justerat.

Förskoleförvaltningens förslag till beslut

1. Förskolenämnden godkänner en bedömd tillkommande hyreskostnad enligt bilaga 1 som en följd av genomförande av projekt *Teknisk upprustning av Klamparen 11* och föreslår att kommunstyrelsen godkänner den tillkommande hyreskostnaden.
2. Förskolenämnden ger förskoleförvaltningen i uppdrag att av fastighetskontoret beställa genomförande av *Teknisk upprustning av Klamparen 11* till en projektutgift redovisad i bilaga 1.
3. Förskolenämnden förklarar ärendet för omedelbart justerat.

Sammanfattning

Fastigheten Klamparen 11 på Kungsholmen är uppförd för kontorsverksamhet och innehåller även en mindre idrottshall, Klamparhallen.

Byggnaden har inte renoverats sedan 1985 och de flesta installationerna har uppnått sin tekniska livslängd och behöver rustas upp. Utöver installationer åtgärdas fasad, tak och fönster. Fastighetskontoret planerar även att modernisera och energieffektivisera byggnaden för att uppnå dagens kontorsstandard.

Fastighetskontoret anpassar kontorsytorna i samarbete med respektive kommande hyresgäst; idrottsförvaltningen, förskoleförvaltningen och kyrkogårdsförvaltningen. Förvaltningsgemensamma ytor planeras och utrustas av fastighetskontoret och kommer att samnyttjas av hyresgästerna i Klamparen 11. Vissa ytor kommer även samnyttjas med hyresgästerna i Klamparen 7.

Idrottsförvaltningen hyr för närvarande kontorslokaler i Kylhuset 28, Palmfelt Center i Johanneshov. Kyrkogårdsförvaltningen delar idrottsförvaltningens lokaler, vilket regleras via en intern överenskommelse. Förskoleförvaltningen hyr för närvarande kontorslokaler i Pilträdet 9 på Kungsholmen.

Förutom kontorslokaler planerar idrottsförvaltningen att hyra Klamparhallen i syfte att tillhandahålla tider för skola och föreningsidrott.

Ärendet

Bakgrund

Fastigheten Klamparen 11 är belägen på Kungsholmen med adressen Pipersgatan 41. Byggnaden fungerar idag som kontor samt inrymmer en idrottshall, den så kallade Klamparhallen.

Byggnaden har inte genomgått något större underhåll sedan byggåret 1985. De flesta installationerna har uppnått sin tekniska livslängd och behöver rustas upp. Utöver installationer kommer byggnadens yttre skal, fasad, tak och fönster att renoveras. Fastighetskontoret planerar även att modernisera och energieffektivisera byggnaden för att uppnå dagens kontorsstandard.

De tilltänkta hyresgästerna behöver nya kontorslokaler och olika alternativ för nya lokaler har utretts. Vid den stadsgemensamma översynen av förvaltningars behov av kontorslokaler 2024 anvisades idrottsförvaltningen, kyrkogårdsförvaltningen och förskoleförvaltningen lokaler i Klamparen 11.

Idrottsförvaltningens förhyr idag kontorslokaler om 1 307 kvadratmeter i fastigheten Kylhuset 28 (Palmfelt Center), i Johanneshov för cirka 90 medarbetare. Lokalen samnyttjas sedan mars 2024 med Kyrkogårdsförvaltningens cirka 40 medarbetare, vilket gör att totalt cirka 130 personer har kontoret som sin arbetsplats. Samnyttjandet av lokalen är reglerad genom en intern överenskommelse. Ingen kundverksamhet bedrivs från lokalen som utgörs av administrativa lokaler och mötesrum för sedvanliga externa och interna kontakter. Lokalerna är tillgänglighetsanpassade enligt dagens standard och även utrustade med blixtlarm (brandlarm för personer med nedsatt hörselförmåga). Idrottsförvaltningens nuvarande hyreskontrakt löper till och med 2027-09-30 med möjlighet till tidigarelagd uppsägning för avflyttning 2026-09-30.

Klamparhallen har tidigare varit uthyrd till trafikkontoret som med hjälp av upphandlad entreprenör anordnat olika motionspass vid 5-10 tillfällen per vecka. I övrigt har hallens tider samordnats av idrottsförvaltningens bokningstjänst, där hallen hyrts ut till bland annat skolverksamhet och föreningsidrott. Fastigheten har även ett gym som hyresgästerna i Klamparen 7 och Klamparen 11 tidigare har fått disponera mot ersättning.

Förskoleförvaltningen förhyr idag kontorslokaler om 786 kvadratmeter på Kungsholmen, i fastigheten Pilträdet 9 på Kaplansbacken 10. I lokalerna arbetar för närvarande cirka 60-65 personer och lokalerna utgörs av administrativa lokaler och mötesrum för sedvanliga externa och interna kontakter. Förskoleförvaltningen flyttade in i lokalerna så sent som i slutet av december 2023. Befintligt hyresavtal löper under perioden 2024-01-01 till 2026-12-31. Då förskoleförvaltningen för närvarande sitter i stadsinterna lokaler kommer en förlängning av hyresavtal inte utgöra något avtalsmässigt problem.

Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

Fleminggatan 4
Box 8312
104 20 Stockholm
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 27 070
fastighetskontoret@stockholm.se
start.stockholm

Tidigare beslut

Utredningsbeslut FSK 2023-04-25 (dnr FSK 2023/170)
Inriktningsbeslut FSK 2024-11-26 (dnr FSK 2023/170)
Inriktningsbeslut FÖN 2024-12-10 (dnr FÖF 2024/310)
Inriktningsbeslut IDN 2024-11-26 (dnr IDF 2024/2542)
Inriktningsbeslut KYN 2024-11-13 (dnr KYF 2024/521)

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av fastighetskontoret i samråd med idrottsförvaltningen, kyrkogårdsförvaltningen och förskoleförvaltningen. Samråd har skett med stadsledningskontoret 2025-03-28.

Beskrivning av projektet

Fastighetskontoret moderniserar byggnaden som kommer möta kommande verksamheters behov. Alla kontorsytor ses över för att skapa öppna moderna ytor med samtalsrum och mindre mötesrum och anpassas enligt behov framtagna tillsammans med hyresgästerna.

Fastighetskontoret utformar, möblerar och utrustar gemensamma ytor och utreder möjligheten att tillhandahålla gemensamma FM-tjänster. Kostnader för bland annat möbeltillägg kommer att utgå till de inhyrande förvaltningarna.

Varje hyresgäst förhyr särskilda våningsplan som inreds och anpassas utifrån respektive förvaltnings behov och står för den direkta kostnaden för detta.

Plan 8-9 utformas med matsal och mötesrum som kommer att nyttjas gemensamt av hyresgästerna i Klamparen 11. Hyresgästerna förordar att mötesrummen planeras och anpassas för att maximera antalet sittplatser i respektive rum.

Plan 3 (entréplan) kommer att anpassas för att kunna nyttjas av fler av stadens förvaltningar. Undersökning pågår för att samnyttja dessa med Klamparen 7 (Tekniska nämndhuset), vilket innebär att samtliga hyresgäster inom Klamparen 7 och Klamparen 11 gemensamt delar på alla tillgängliga mötesrum i de två fastigheterna.

Klamparhallen renoveras och lokalen kommer delvis disponeras på ett nytt sätt. Klamparhallen med tillhörande omklädningsrum kommer att förhyras av idrottsförvaltningen i syfte att tillhandahålla tider för skola och föreningsidrott.

Tidigare träningslokal kommer att flyttas från Klamparhallen upp till plan 2 (-1). Träningslokalen utrustas med gymutrustning och driftas av fastighetskontoret. Träningslokalen ska kunna nyttjas av alla medarbetare som är anställda av de förvaltningar som är hyresgäster inom Klamparen 7 och 11. Detta måste dock beslutas av alla hyresgästers direktörer för att bli verklighet.

Omklädningsutrymmen med duschar skapas för besökare till träningslokalen och cykelpendlare i syfte att främja cykling som färdmedel. Cykelrum tillskapas särskilt för hyresgästerna i Klamparen 11 och laddningsskåp till elcyklar kommer att monteras.

Arkivlokaler på plan 2 hyrs idag ut till stadsbyggnadskontoret som säger upp lokalerna vid årsskiftet 2026. Efter det ska arkivlokalerna hyras ut separat och ingår därför inte i kontorslösningen.

Utförd teknisk statusinventering visar på stora brister avseende ventilation, rör och elsystem. Spillvattenrör under bottenplattan visar på stora brister och kommer att bytas. Även komfortkylan via fjärrkylan ses över så att den implementeras med den nya ventilationslösningen. Styrsystem och brandlarmsystem i huset är av äldre karaktär och kommer bytas ut. Ny undercentral byggs och de äldre undercentralerna behöver byggas om för att anpassas och skapa en energieffektiv drift.

Hissarna är av äldre karaktär och har delvis tidigare renoverats i olika omgångar. En mer omfattande renovering av samtliga hissar kommer att genomföras.

Skyddsrummen kommer att ses över så att de uppfyller dagens krav. I samband med detta kommer de befintliga omklädningsrum som ligger i ett av skyddsrummen att renoveras enligt regler för våtrum i skyddsrum.

Efter att fasaden besiktats har det konstaterats att det finns flera brister som kommer åtgärdas. Ett nät har satts upp som temporär åtgärd.

Fönster har statusbesiktigats. Dessa är i dåligt skick, de har förlorat mycket av sin värmeisoleringsförmåga och behöver bytas. Undersökning av tak har visat på att hela taket behöver läggas om.

Möjlighet att installera solceller på taket har undersökts och förordats av projektet. Det mest ekonomiska och bästa förslaget ur praktisk och energimässig synvinkel är att montera solceller på taket samt montera vertikala solceller som blir synliga från gatan. Då detta förslag enligt ett antikvariskt utlåtande kommer påverka negativt på områdets kulturhistoriska värde kommer bygglov ej att beviljas. Solceller utgår därför i detta projekt.

Byggnaden kommer att förses med elbilsaddare på de parkeringsplatser som finns i underliggande gemensamhetsanläggning, cirka

13 stycken. Dessa kommer att kunna förhyras för tjänstebilar eller användas mot daglig taxering för anställda.

Eftersom fastighetskontorets egenambition är att byggnader med försäkringsvärde över 100 mnkr ska vara utrustade med sprinklers kommer sådana installeras genomgående i byggnaden.

Passersystemet har nyligen bytts i huset, men anpassning behöver göras efter ombyggnation för att passa med den satta planlösningen och uppdaterade säkerhetsrutiner.

Den befintliga entrén kommer att ersättas av en ny framträdande entré längre in i gränden, som synliggör platsen och gör den mer välkomnande.

Ett offentligt konstverk kommer att placeras på gården utanför entrén, i samarbete med Stockholm konst, som en del av enprocentsregeln om konstnärlig utsmyckning.

God tillgänglighet i och till byggnaden samt goda parkeringsmöjligheter för cykel är viktiga funktioner och kommer tillgodoses i samband med upprustningen.

Projektet beräknas pågå fram till Q3 2027.

Hållbarhet och kvalitet

Antikvariska aspekter

Byggnaden är gulmarkerad enligt Stadsmuseets klassificeringskarta och bedöms ha positiv betydelse för stadsbilden och/eller ha visst kulturhistoriskt värde. Antikvarisk kompetens har varit delaktig genom hela projektet.

Arbetsmiljö

I samband med renoveringen kommer befintliga brister i arbetsmiljön för drift- och personalutrymmen åtgärdas med ändamålsenliga ytor.

Miljökonsekvenser

Projektet ska följa stadens miljöprogram och har som ändamål att skapa en större energieffektivitet genom att byta ut äldre material och installationer mot nya och mer energibesparande alternativ. Ambitionen är att det långsiktigt ska leda till minskade drift- och underhållskostnader. Projektet strävar mot att uppnå Miljöbyggnad silver, men avser inte att certifieras.

Allt material kontrolleras enligt byggvarubedömningen.

En återbruksinventering kommer att utföras i projektet, som därefter kommer att utföra en plan för återbruk. Exempel på återbruk kan vara dörrar, undertakplattor, inköp av återbrukade textilplattor till golvet samt vissa belysningsarmaturer.

Tillgänglighet

Projektet ska följa Stockholms stads *Program för tillgänglighet och delaktighet för personer med funktionsnedsättning 2024-2029*. En tillgänglighetskonsult har varit delaktig i utredningsarbetet för att säkerställa att tillgänglighetskraven för byggnaden uppfylls.

Trygghet och säkerhet

Alla ska känna trygghet i anläggningen och personal och besökare ska kunna överblicka området.

Jämställdhet och jämlikhet

Besökare ska känna sig trygga avseende integritet och avskildhet genom väl belysta omklädningsrum samt avskilda duschrum. Inom projektet kommer flexomklädningsrum i anknytning till idrotts-hallen att byggas.

Barnrättsperspektiv

Stockholm är en stad för alla, barn såväl som vuxna. I alla stadens investeringsprojekt ska hänsyn tas till barnets perspektiv. Barnrättsperspektivet ska beaktas så att barn kan orientera sig i idrottshallen och röra sig säkert. De som besöker anläggningen ska känna sig välkomna.

Investeringsens mål och syfte

Målet med projektet är att skapa en byggnad som uppfyller gällande myndighetskrav och lagkrav samt är långsiktigt hållbar. Byggnaden anpassas för idrottsförvaltningen, kyrkogårdsförvaltningen samt förskoleförvaltningen och anpassas efter framtagna behov. Projektet strävar efter att ombyggnationen ska skapa en flexibilitet i byggnaden; utifall någon yta sägs upp eller om en hyresgäst behöver mer yta ska byggnadens planlösning utan för stora åtgärder enkelt kunna anpassas.

Med ny teknik förväntas energieffektivisering uppnås genom återvinning vid uppvärmning av lokaler samt genom lägre energiförbrukning.

Ett minskat servicebehov efter renovering, kommer leda till kostnadseffektivisering gällande drift- och underhållskostnader och minskat behov av personella driftresurser.

Idrottsförvaltningens mål med projektet är att tillgodoses med nya lokaler för användning som förvaltningskontor för cirka 90 personer, med cirka 50 gemensamma kontorsarbetsplatser som uppfyller verksamhetens behov samt närliggande rum för mindre möten och enskilda digitala möten.

Kyrkogårdsförvaltningens mål med projektet är att skapa en god arbetsmiljö i lokaler som uppfyller verksamheternas behov för cirka 40 personer. Behovet är funktionella och flexibla lokaler som lätt kan anpassas till rådande organisation och framtida arbetssätt. En öppen och flexibel arbetsplatsyta och mindre ytor för samtal och korta möten, bland annat mötesrum i varierande storlek.

Förskoleförvaltningens mål är att skapa en god arbetsmiljö i lokaler som uppfyller verksamheternas behov för cirka 80 personer. Behovet är funktionella och flexibla lokaler som lätt kan anpassas till rådande organisation och framtida arbetssätt. En öppen och flexibel arbetsplatsyta och mindre ytor för samtal och korta möten, bland annat mötesrum i varierande storlek.

Alla tre förvaltningar har lyft behovet av god tillgång till flertalet bokningsbara mötesrum i olika storlekar som är tillgänglighetsanpassade. Dessa rum kan vara placerade utanför den egna kontorslokalen och nyttjas gemensamt med andra förvaltningar för ökad kostnadseffektivitet.

Därutöver har alla förvaltningar lyft behovet av att kunna hantera arkivmaterial och placera några tunga brandsäkra skåp/arkivskåp inne i lokalen samt ytor för förvaring och återvinning, enligt tidigare behovsbeskrivningar. Möjlighet att hyra förråd i källaren. Alla lokaler ska vara tillgänglighetsanpassade och utrustade med blyxtljus.

Projektets genomförande bidrar till att uppfylla kommunfullmäktiges inriktningsmål *Ett Stockholm med en stabil och hållbar ekonomi med utbildning, jobb och bostäder för alla* genom att tillhandahålla kontor för stadens verksamhet.

Projektets genomförande bidrar till att uppfylla kommunfullmäktiges mål för verksamhetsområdet *Medarbetare i Stockholm*

ska ges goda förutsättningar att göra ett bra jobb genom att medarbetare kan utföra sitt arbete i moderna lokaler.

Projektets genomförande bidrar också till att uppfylla kommunfullmäktiges inriktningsmål *Ett grönt och fossilfritt Stockholm som leder en rättvis klimatomställning* genom att byggnadens energivärden minskar med hjälp effektivare energiförsörjning samt miljövänligare materialval.

Genom detta projekt följs fastighetsnämndens huvudsakliga ansvar att:

- Tillhandahålla och förvalta egna och inhyrda lokaler primärt för stadens egna verksamheter.
- Bidra till en långsiktigt hållbar fastighetsförvaltning och kontinuerlig översyn av lokalbeståndet i enlighet med stadens fastighets- och lokalpolicy.

Organisation

I projektets styrgrupp ingår medlemmar från fastighetskontoret och berörda hyresgäster alternativt gemensam representant från serviceförvaltningen.

Kommunikation

En kommunikationsplan kommer att tas fram. Förutom hyresgästerna berörs även närboende samt verksamheter i området som ska informeras.

Tidplan

Genomförandebeslut kommunfullmäktige	Q2 2025
Entreprenadstart	Q3 2025
Produktionsstart	Q3 2025
Projekt klart	Q3 2027
Tillträde hyresgäst	Q3 2027

Ekonomi

Projektekonomin redovisas separat i bilaga 1. För att bland annat öka konkurrensen mellan anbudsgivare i kommande upphandling har kontoret en praxis om att beloppen i investeringsbesluten sekretessbeläggs så länge projektet pågår. I samband med slutredovisning för nämnd presenteras all information.

Att fler förvaltningar hyr från stadens egna lokaler innebär en mer långsiktig ekonomisk hållbarhet för både fastighetskontoret och staden som helhet.

Risker och möjligheter

Möjligheter

- Geografisk närhet mellan fler av stadens fackförvaltningar, stadsdelsförvaltningar och bolag ger möjlighet till utökat samarbete.
- Tillskapandet av ytor som är lätta att anpassa möjliggör för verksamhetsförändringar.
- Idrottshall för uthyrning till skolor, föreningslivet och skolor och privatpersoner.
- Attraktivt läge för kontorsverksamhet.
- Centralt lokaliserat nära kollektivtrafik.
- Flexibla lokaler för många olika typer av verksamheter.

Idrottsförvaltningen ser möjligheter att anpassa utformningen av nytt förvaltningskontor utifrån hur förvaltningens lokalbehov ser ut med ett flexibelt arbetssätt. Idrottsförvaltningen ser också positivt på möjligheten att samnyttja gemensamma ytor och mötesrum samt FM-tjänster med andra förvaltningar. Närheten till stadens tekniska förvaltningar kommer underlätta samarbeten.

Genom flytten får kyrkogårdsförvaltningen en förbättrad arbetsmiljö och enklare samverkan med andra delar av Stockholms stad. Förvaltningen bedömer också att en flytt till nya och anpassade lokaler kommer att underlätta när förvaltningen utvecklas.

Förskoleförvaltningen bedömer att flytten till nya, anpassade och tillgängliga kontorslokaler bidrar till en förbättrad arbetsmiljö. Förvaltningen bedömer också att en flytt till nya anpassade lokaler möjliggör för andra arbetssätt och underlättar förvaltningens fortsatta utveckling. Flera förvaltningar som förvaltningen samverkar med finns redan i Tekniska nämndhuset, vilket möjliggör såväl ökad som förbättrad samverkan. Den centrala geografiska placeringen skapar också goda förutsättningar för samverkan med andra såväl stadsinterna som stadsexterna parter. Vidare ser förvaltningen också positivt på möjligheten att samnyttja gemensamma ytor och mötesrum samt FM-tjänster med andra förvaltningar redan lokaliserade i Tekniska nämndhuset, vilket möjliggör såväl ökad som förbättrad samverkan.

Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

Fleminggatan 4
Box 8312
104 20 Stockholm
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 27 070
fastighetskontoret@stockholm.se
start.stockholm

Risker

Nedan återfinns de identifierade största påverkande riskerna för projektet. De nu identifierade riskerna finns omhändertagna i kalkylen.

Risk	Konsekvens	Notis
Inflationen och ökande byggpriser	Låg	En osäkerhet finns med tanke på världsläget.
Okända problem i äldre byggnad	Låg	Risk föreligger, men är ej så hög då byggnaden är från 1985.
Åldrande konstruktionen på grund av projektförsening	Hög	Flera av renoveringsbehoven är kritiska och måste åtgärdas snarast.
Miljöfarligt avfall	Mellan	Det kan finnas miljöfarligt material inbyggt. Vi gör en miljöinventering för att utreda typer och mängder.
Tidsförskjutning	Mellan	Befintliga avtalstider kanske inte stämmer överens med projektets klarställande vid försening.

De tre inflyttande förvaltningarna ser en risk i att möjligheterna att anpassa kostnaderna för de egna administrativa lokalerna blir begränsade för att möta nuvarande och framtida budgetförutsättningar. Förvaltningarna har själva endast rådighet över den egna förhyrda ytan som utgör en begränsad del av de totala hyreskostnaderna. En stor del av kostnaderna avser på förhand givna kostnader för gemensamma ytor i det stora kontorskomplexet, som inte är anpassat efter respektive förvaltnings specifika behov.

Plan för uppföljning

Kontoret avser att återkomma löpande till fastighetsnämnden med lägesrapporter under projektets gång samt med slutredovisning när projektet är avslutat.

Slut

Bilagor

1. *Ekonomisk redovisning – sekretess enligt 19 kap 1 och 3 §§ offentlighets- och sekretesslagen (2009:400)*

Digitala signaturer

Detta dokument har signerats digitalt av följande personer

Namn	Datum
Gunilla Elisabeth,Davidsson	2025-04-09
Britta Marina,Högland	2025-04-09
Patric Rolf,Rylander	2025-04-09
Anders Göran,Kindberg	2025-04-09